

An die Geschäftsführung von  
**Zurich Invest AG, Zürich**

Zürich, 1. März 2024

## Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Umweltkennzahlen

Wir wurden von der Zurich Invest AG (ZIAG) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit ausgewählte umweltrelevante Kennzahlen auf der Website (die Webseite, siehe <https://www.zurichinvest.ch/de/ueber-uns/nachhaltigkeit/immobilien-schweiz>) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 zu prüfen. Die spezifische Vermögens-gruppe, auf die sich dieser Auftrag bezieht, ist: ZIF (Immobilien Direkt Schweiz).

Eine Übersicht über die Kennzahlen, die Gegenstand dieses Auftrags sind, ist dem Anhang zu entnehmen.

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen.



### Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien):

- ▶ Asset Management Association Switzerland (AMAS) gemäss Zirkular «umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds 04/2022 nach Schweizer Recht»

Eine Zusammenfassung dieses Zirkulars kann der AMAS Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.



### Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.



### Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit sowie berufswürdiges Verhalten fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.



### **Unsere Verantwortung**

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.



### **Unsere Vorgehensweise**

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitenden, um den Geschäfts- und Berichtsprozess, einschliesslich Nachhaltigkeitsstrategie, -prinzipien und -management, zu verstehen
- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitern, um das Nachhaltigkeitsberichts-system während des Berichtszeitraums zu verstehen, einschliesslich des Prozesses zur Erfassung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen
- ▶ Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden
- ▶ Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten
- ▶ Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen

- ▶ Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.



### **Schlussfolgerung**

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Verantwortlicher Partner

Manager

### **Beilage**

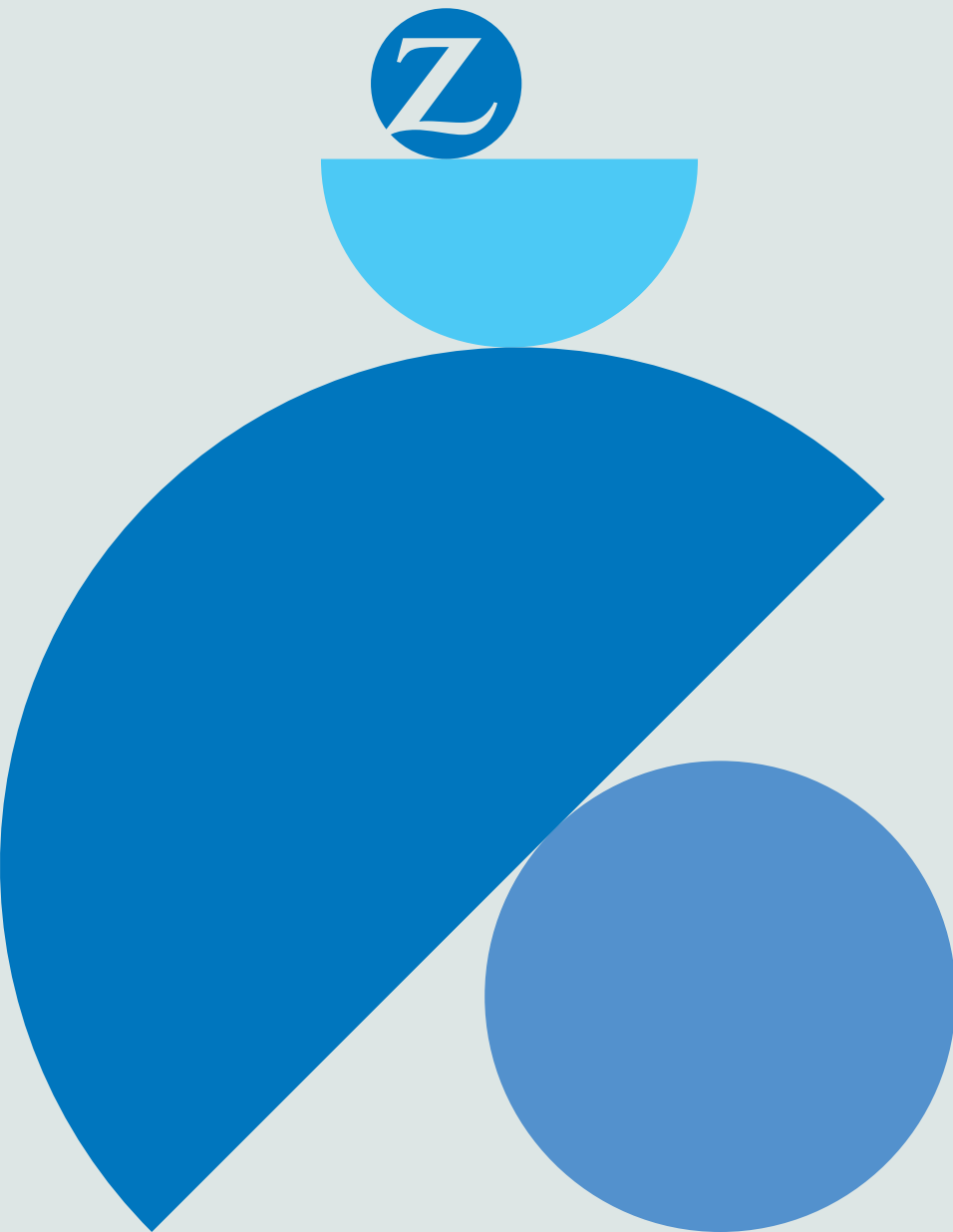
- ▶ Anhang 1: Übersicht der Kennzahlen, welche Gegenstand des Berichts sind.

**Anhang 1: Übersicht der Kennzahlen, welche Gegenstand des Berichts sind:**

Gefäss	Kennzahl	Masseinheit	Rapportierter Wert 2022
<b>ZIF Immobilien Direkt Schweiz</b>	Gesamtfläche	m <sup>2</sup>	284'269
	Abdeckungsgrad mit Messwerten	Anteil der Fläche mit effektiv erhobenen Messwerten in %	87
	Energieverbrauch	MWh	37'175
	Energie-Intensität	kWh pro m <sup>2</sup>	130.8
	Energieträger-Mix	% Nicht-fossil	13
		% Fossil	87
	Treibhausgasemissionen CO <sub>2</sub> e	Total [Tonnen]	6'805
		Scope 1 [Tonnen]	6'334
		Scope 2 [Tonnen]	471
	Treibhausgas-Intensität	Kilogramm CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup>	23.9

# Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds 2022

ZIF Immobilien Direkt Schweiz



## Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Bei der Zurich Invest AG stehen soziale und ökologische Aspekte wirtschaftlichen Zielen gleichberechtigt gegenüber. Unser Ziel ist es, langfristig eine attraktive, risikooptimierte Rendite zu erzielen und gleichzeitig einen Beitrag zur Verlangsamung des Klimawandels zu leisten. Immobilien generieren einen substanziellen Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Hier können wir Einfluss nehmen. Bereits seit 2013 setzt die Zurich Invest AG bei allen Immobilienportfolios kontinuierlich auf erneuerbare Energieträger und die nachhaltige Gebäudebewirtschaftung auf allen Ebenen.

## Reduktionsziele

Die Zurich Invest AG orientiert sich an den generellen Zielen, die von der Schweiz und der EU zur Reduktion der Treibhausgasemissionen festgelegt wurden. ESG-Kriterien sind vollständig in unseren Anlageprozess integriert. Mit dem Absenkpfad überprüfen wir insbesondere die umweltrelevanten Aspekte.

Das erste Etappenziel für den Immobilienfonds auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2050 besteht darin, bis 2030 den CO<sub>2</sub>-Ausstoss um 30 Prozent zu reduzieren.

## Umweltrelevante Kennzahlen

Um einen Beitrag zur Klimatransparenz im Schweizer Markt zu leisten sowie zwecks Vergleichbarkeit, hat sich die Zurich Invest AG dafür entschieden sich bei der Berichterstattung an den von der Asset Manager Association Schweiz (AMAS) entwickelten «umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds», die per 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind, zu orientieren.

### ZIF Immobilien Direkt Schweiz

	2022
Gesamtfläche fertige Bauten	284'269 m <sup>2</sup>
Massgebliche Fläche	247'165 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad	87%
Anteil Messwerte an der Gesamtfläche fertige Bauten	66%
Energieverbrauch (Heizgradtagbereinigt)	37'175 MWh
Energie-Intensität	130,8 kWh/m <sup>2</sup> EBF
<b>Energieträger-Mix</b>	
Nicht-fossil	13%
Fossil	87%
<b>Treibhausgasemissionen CO<sub>2</sub>e</b>	6'805 t CO <sub>2</sub> eq
Scope 1	6'334 t CO <sub>2</sub> eq
Scope 2	471 t CO <sub>2</sub> eq
Treibhausgasemissionen-Intensität	23,9 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF

## Methodik nach Greenhouse Gas Protocol

Die dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) gemäss Zirkular «umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds 04/2022 nach Schweizer Recht» sowie nach der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen 09/2022» zusammengestellt.

## Angewandte Vorgaben und Erhebungsmethodik

Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energieverbrauchswerten. Der grösste Teil der Verbrauchswerte wird via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten und Nebenkostenabrechnung der Bewirtschafter erhoben. Zusätzlich erfolgt bei einzelnen Liegenschaften die Energiedatenerfassung automatisiert via Smart Meter. Das Bilanzjahr ist das Kalenderjahr.

Nicht komplette oder fehlende Verbrauchswerte wurden fallweise durch Schätzungen ergänzt. Als Schätzung für Brennstoffe und Wärmebezug wurde fallweise der gemessene Vorjahreswert eingesetzt. Für nicht vorhandene Werte «Elektrizität Allgemein» wurden fallweise auch Durchschnittswerte ergänzt.

Die ausgewiesenen Energieverbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind nach Heizgradtagen klimakorrigiert. Für die Heizgradtage wurde die Datenquelle des Verbands HEV Schweiz verwendet.

Scope 1 und Scope 2: Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen hochgerechnet auf die Gesamtfläche.

Als nicht-fossile Energieträger gelten Biomasse, Fernwärme und Elektrizität; als fossile Energieträger gelten Gas und Öl.

## Grundlagen für die Berechnung der Treibhausgasemissionen und Anteil fossile Energie

Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol und der Schweizer Norm SIA380:2022 – basierend auf den klimakorrigierten Energieverbrauchswerten.

Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind für die eingesetzten Brennstoffe Scope 1 bzw. Scope 2 für Fernwärme und Elektrizität zugewiesen.

Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Bilanzperiode (Kalenderjahr) geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des

Greenhouse Gas Protocol (in Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalent/kWh) gemäss «REIDA CO<sub>2</sub>e-Report – Methodische Grundlagen, Version 1.2».

Die Berechnung des Anteils fossile Energie erfolgt analog zu den Treibhausgasemissionen mit dem von REIDA vorgegebenen Anteil fossile Energie in Prozent der Endenergie. Der angegebene Anteil nicht-fossil ist stets die Differenz von 100 Prozent minus Anteil fossil.

## Für die Auswertung 2022 verwendete Emissionsfaktoren

Energieträger	Direkte Emissionen Emissionsfaktor, Werte für Reporting 2021/2022 (f <sub>E</sub> kg CO <sub>2</sub> e/kWh)	Anteil fossile Energie in % für Reporting 2022 (%)	Quelle
Heizöl extraleicht	0,252/0,252	100%	Intep, REIDA 2022
Erdgas	0,182/0,182	100%	Intep, REIDA 2022
Biomasse (Holz)	0,003/0,003	0%	Intep, REIDA 2022
Fernwärme 2020, 2021	0,086/0,099	45,6%	Intep, REIDA 2022, 2023
Elektrizität 2021, 2021	0,018/0,018	1,6%	Intep, REIDA 2022, 2023

Die entsprechenden Strom- und Fernwärmemixe werden mit zeitlichem Versatz publiziert; REIDA verwendet daher jeweils die Vorjahreswerte, d.h. für 2022 die Werte von 2021. Analoges gilt für die Nahwärme.

## Berechnung von Fläche und Energiebezugsfläche

Die **Gesamtfläche fertige Bauten** ist das Total der Flächen der Liegenschaften der Immobilien-Anlageprodukte für das jeweilige Bilanzjahr (Kalenderjahr).

Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte sowie einzelne Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtanierung anstehen. Liegenschaftskäufe im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.

Als Flächentyp wird die aus der vermietbaren Fläche (VMF) berechnete Energiebezugsfläche (EBF) verwendet. Für die Berechnung der Energiebezugsfläche aus der vermietbaren Fläche wurden die folgenden Umrechnungsfaktoren nach Gebäudekategorie der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen KKV wie folgt verwendet:

Gebäudenutzung	Umrechnungsfaktor (EBF)/(VMF)
Wohnbauten	1,3
Kommerziell genutzte Bauten	1,2
Gemischt genutzte Bauten	1,25

## Massgebliche Fläche und Abdeckungsgrad

Der **Anteil Messwerte an der Gesamtfläche der fertigen Bauten** im Verhältnis aller fertigen Bauten, umfasst all jene fertigen Bauten, welche einen tatsächlichen Messwert für die Raumheizung und den Allgemeinstrom aufweisen. Dieser Wert wird infolge der Vorgaben der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) ausgewiesen.

Der **Abdeckungsgrad** ist die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in m<sup>2</sup> im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in m<sup>2</sup> des Immobilienportfolios. Als massgebliche Fläche gilt entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF), für die der Energieverbrauch gemessen oder berechnet wird, in Quadratmeter (m<sup>2</sup>). Der Abdeckungsgrad bildet sich somit aus dem Verhältnis der Bezugsfläche EBF der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten und der Bezugsfläche EBF sämtlicher Bestandsliegenschaften.

## Zurich Invest AG

Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Telefon +41 (0)44 628 78 88

zif@zurich.ch

www.zurichinvest.ch



Die abgebildeten Zeichen sind Markenzeichen der Zürich  
Versicherungs-Gesellschaft AG und als solche weltweit eingetragen.

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG übernimmt keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für die Empfängerin resp. den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss oder zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar.

ZH54329d-2402

 **ZURICH**<sup>®</sup>